

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Ramygalos g. 53 kad.Nr.2701/0023:0145 ir Ramygalos g. 53B kad.Nr.2701/0023:0080;

Projekto tikslai: Pakeisti žemės sklypo (Ramygalos g. 53, Panevėžys) naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į visuomeninės paskirties teritorijos ir po to sujungti žemės sklypus (Ramygalos g. 53 ir 53B, Panevėžys) į vieną žemės sklypą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-122932;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711). Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023m. gegužės 25d. sprendimu Nr.1-161 (reg.Nr. T00089337);

- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-329 (reg.Nr. Nr.T00077526);

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023m. birželio 30d. Nr.ADP-335 įsakymas dėl žemės sklypų (Ramygalos g. 53 ir 53B, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2023m. liepos 4d. Nr.ŽPRR-14 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2023m. birželio 30d. Nr.122932/06-30 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2023m. liepos 10d. Nr.3-I-0314/23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2023m. liepos 3d. Nr.1.6-ŽP-R167 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Panevėžio mieste, Ramygalos gatvėje Nr. 53 kadastrinis Nr.**2701/0023:0145**, unikalus Nr.2701-0023-0145, plotas 536m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2794-7008-8013, žym.plane 1A1m, rekonstruojamas), ūkio pastatas (unik.Nr.2794-7008-8024, žym.plane 211ž, nugriautas), kiemo statiniai – stoginė (unik.Nr.4400-0387-3334, žym.plane 511ž, nugriautas), kiemo statiniai - kiemo aptvėrimas (unik.Nr. 2794-7008-8035, nugriautas).

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 12m², teritorijos unik.Nr. 100026525;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 6m², teritorijos unik.Nr. 100161552.

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Panevėžio mieste, Ramygalos gatvėje Nr. 53B kadastrinis Nr.**2701/0023:0080**, unikalus Nr.2701-0023-0080, plotas 547m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Žemės sklype registruoti statiniai: odontologijos klinika (unik.Nr.4400-5330-8248, žym.plane 4D2b, pagrindinė naudojimo paskirtis - gydymo), kiti inžineriniai statiniai: aikštelė (unik.Nr.4400-5455-1389, žym.plane 1b), kiti inžineriniai statiniai: tvora (atraminė sienutė) (unik.Nr.4400-5458-8615, žym.plane 1t).

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 5m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 56m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 547m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 8m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 547m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 4m², teritorijos unik.Nr. 100026525;

Nekilnojamojo turto registre registruotų servitutų nėra.

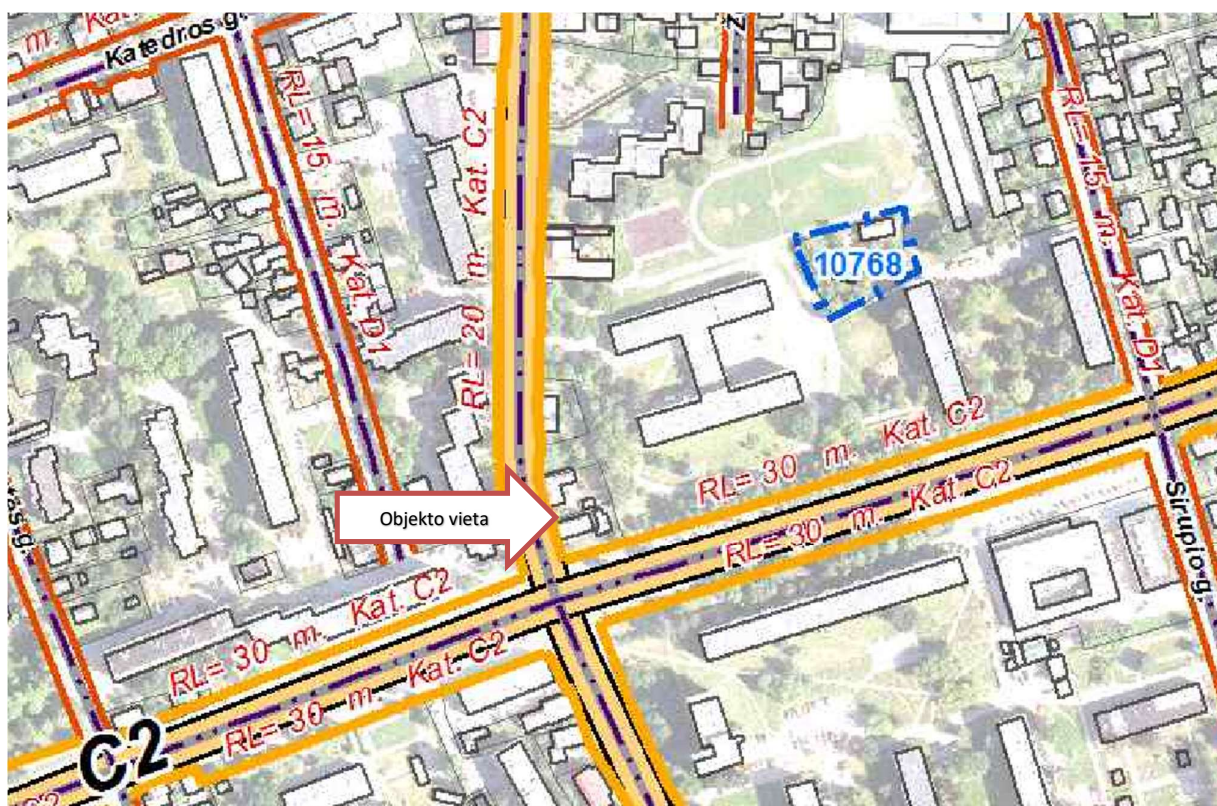
Pertvarkomoje teritorijoje įrengtas ryšių šulinys, nutiesti ryšių kabeliai. Pastatas (odontologijos klinika) elektros energija aprūpinamas požeminiais elektros kabeliais. Sklypuose įrengti vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Žemės sklypai patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D ir Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos 3-ąją B juostą.

Gretimi žemės sklypai:

Greti-mybė	Sklypo kadastrinis ir unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-2, 7-8	Laisva valstybinė žemė				
2-7	2701/0023:0278 4400-3583-8552 Aukštaičių g. 1	Kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	
8-9	Aukštaičių gatvė				RL 30, registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-5144-9715
9-1	2701/7001:0141 4400-5890-7894	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	Ramygalos gatvė RL20, registruotas kelio statinys 4400-5167-2147

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

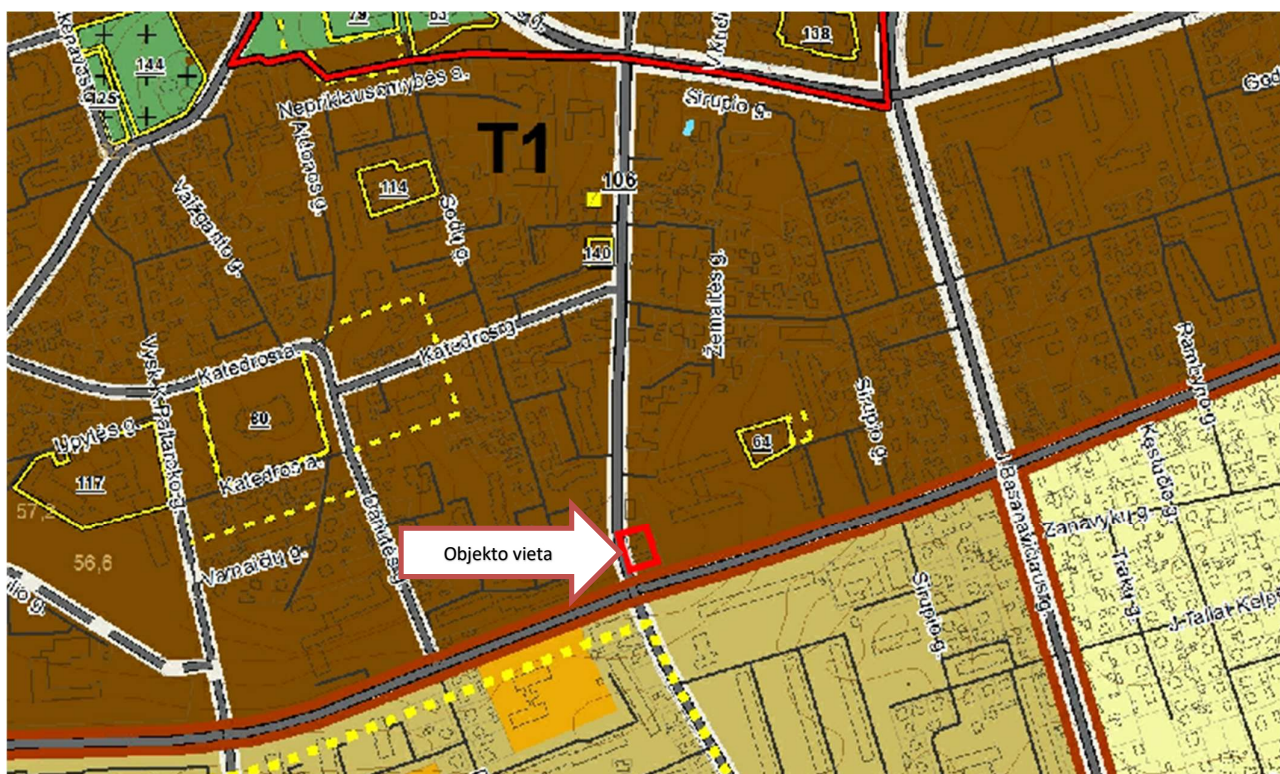
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nustatomi mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5m. aukščio – ne mažesnis kaip 3,0m. atstumas. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio

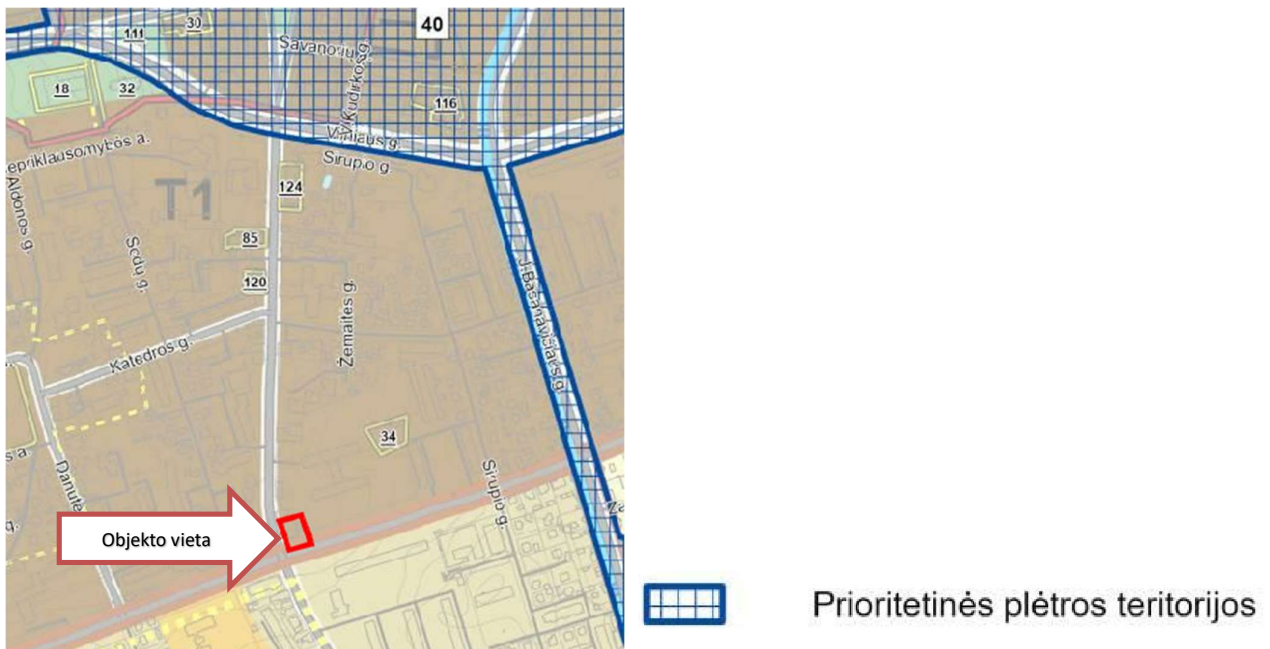
Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtai pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į centro zoną, mišrią centro teritoriją T1. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2 aukštų skaičius 5. Zona su visuomeninės viešosios, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatų ir teritorijų projektavimui keliamais specialiaisiais reikalavimais architektūrai. Galimi žemės naudojimo būdai: G1/G2/K/V/R/11/12/B/E (V - visuomeninės paskirties teritorijos).



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškių ir miškingų teritorijų zona
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba	 Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	Vandenų zona
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos		 Vandenų zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 2008-05-23)	Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas	Užstatomos
	Kultūros paveldo objektas	 Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo objektų teritorija	 Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis	 Intensyvaus užstatymo zona
Saugomos teritorijos		 Centro zona
	Saugomos teritorijos	 Specializuotų kompleksų zona
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai	 Pramonės ir sandėliavimo zona
	Teritorijos numeris	 Inžinerinės infrastruktūros zona
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos	Neurbanizuojamos
	Kapinės	 Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
		 Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypo kad.Nr.2701/0023:0145 (Ramygalos g. 53) žemės naudojimo būdas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos keičiamas į visuomeninės paskirties teritorijas. Šį sklypą sujungiant su kitos paskirties žemės sklypu kad.Nr.2701/0023:0080 (Ramygalos g. 53B) suformuojamas žemės sklypas proj.Nr.1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypai skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti, religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai, socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams, gydymo paskirties pastatams, sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams, specialiosios paskirties statiniams. Žemės sklypui proj.Nr.1 nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas atitinka statinio naudojimo paskirtį ir neprieštarauja Panevėžio miesto bendrojo plano sprendiniams.

Žemės sklypo kad.Nr.2701/0023:0145 ribų posūkio taškai nustatyti Panevėžio vietinėje koordinacių sistemoje. Pamatavus situaciją vietovėje valstybinėje LKS-94 koordinacių sistemoje riba taškuose 13-1, 1-2 formuojama ties pastato pamatais.

Patekimas į žemės sklypą numatomas esamais įvažiavimais iš Ramygalos gatvės.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 1083m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- visuomeninės paskirties teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 18m²;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 297m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 6m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1083m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 234m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1083m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Projekte teritorijos nurodytos pagal vietovėje pamatuotą situaciją.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė